

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第33號

原告 林茂森

訴訟代理人 王志哲律師

被告 林華泰茶行有限公司

法定代理人 林秀峯

訴訟代理人 陳冠甫律師

羅子武律師

被告 林秀峯

林秀全

林茂祥

共同

訴訟代理人 李成功律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國111年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告林華泰茶行有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○○○號建物如附件一所示編號A、B、C（面積各175.72平方公尺），及如附件二所示D-1（面積87.86平方公尺）部分騰空返還予原告。

二、被告林華泰茶行有限公司應將設置於本判決第一項建物二、三層外牆，如附件三照片所示「林華泰茶行」字樣之直式招牌拆除騰空，並將占用之外牆面返還予原告。

三、被告林華泰茶行有限公司應給付原告新臺幣伍佰柒拾陸萬柒仟伍佰貳拾伍元。

四、被告林華泰茶行有限公司應自民國一百一十年十一月一日起至遷讓返還第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣貳拾參萬參仟陸佰壹拾參元。

五、被告林秀峯、林秀全、林茂祥應各給付原告新臺幣伍仟伍佰零玖元，及均自民國一百零九年十月九日起至清償日止，按

週年利率百分之五計算之利息。

六、原告其餘之訴駁回。

七、訴訟費用由被告林華泰茶行有限公司負擔百分之九十九，被告林秀峯、林秀全、林茂祥及原告各負擔百分之零點二五。

八、本判決第一項於原告以新臺幣捌仟伍佰萬元為被告林華泰茶行有限公司供擔保後，得假執行；但被告林華泰茶行有限公司如以新臺幣貳億伍仟萬元為原告供擔保，得免為假執行。

九、本判決第二項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告林華泰茶行有限公司供擔保後，得假執行；但被告林華泰茶行有限公司如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告供擔保，得免為假執行。

一〇、本判決第三項於原告以新臺幣壹佰玖拾貳萬貳仟陸佰元為被告林華泰茶行有限公司供擔保後，得假執行；但被告林華泰茶行有限公司如以新臺幣伍佰柒拾陸萬柒仟伍佰貳拾伍元為原告供擔保，得免為假執行。

一一、本判決第四項所命各期已到期部分之給付，於原告以每期新臺幣柒萬捌仟元為被告林華泰茶行有限公司供擔保後，得假執行。但被告林華泰茶行有限公司如以每期新臺幣貳拾參萬參仟陸佰壹拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

一二、本判決第五項得假執行。但被告林秀峯、林秀全、林茂祥各供擔保新臺幣伍仟伍佰零玖元後，得免為假執行。

一三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴後，基於主張被告林秀峯、林秀全、林茂祥（下合稱林秀峯等3人）及林華泰茶行有限公司（下稱林華泰茶行，與被告林秀峯等3人合稱為被告，單指其一逕稱其姓名及簡稱）無權占用其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000○0號1至4層如附件一所示編號A、B、C及附件2所示D-1建物（下就上開A、B、C、D-1合稱為系爭建物，單指其一逕稱系爭各編號建物）之同一基礎事實，追加請求被告拆除設置於系爭B、C建物外牆如附件三照片所示「林華泰茶行」

01 字樣之直式招牌（下稱系爭招牌），返還該招牌占用外牆予
02 原告，及依元大不動產估價師事務所民國110年12月2日不動
03 產估價報告書（下稱1202估價報告）鑑定意見，減縮聲明第
04 一項先位聲明請求被告給付自108年10月5日起至遷讓返還系
05 爭建物之日止相當租金不當得利之金額，與該項備位聲明請
06 求調整系爭建物每月租金為新臺幣（下同）23萬1,990元，
07 並變更聲明各如附表一「變更後聲明」欄一、(一)(二)所示，依
08 民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定，核無不合，應
09 予准許；至原告嗣以附件一複丈成果圖確認請求被告返還系
10 爭建物範圍，並依該附件所示，變更聲明第一項先位聲明為
11 請求被告返還系爭A、B、C建物，核屬不變更訴訟標的，而
12 補充其事實上之陳述，依同法第256條規定，非為訴之變更
13 或追加，併此敘明。

14 二、原告主張：

15 (一)伊與林秀峯等3人為親兄弟，系爭建物與其等共有坐落同路
16 段193號、193之1號、195號房屋（下分稱各號房屋，與系爭
17 建物合稱為重慶北路房屋），原借予林華泰茶行作為營業使
18 用（下稱系爭借用契約），伊與林秀峯等3人之家族亦居住
19 其中。102年間伊訴請裁判分割共有物，迭經歷審判決（下
20 合稱系爭分割共有物事件），終經臺灣高等法院以106年度
21 重上更一字第78號分割共有物事件（下稱78號事件），判決
22 系爭建物暨坐落土地分歸伊單獨所有，193號、193之1號、1
23 95號等房屋暨坐落土地由林秀峯等3人維持共有確定在案，
24 伊已於108年10月2日辦竣重慶北路房屋分割登記（下稱系爭
25 登記），基於所有權能，伊本得單獨使用系爭建物，詎被告
26 仍無權占用系爭建物，伊因100年間8月突遭林秀峯等3人強
27 迫退出林華泰茶行經營，始於系爭建物鄰址另開設「林茂森
28 茶行」以維生計，因伊經營茶行須以系爭建物作為倉庫置
29 貨，此實為伊當初將重慶北路房屋借予林華泰茶行使用時所
30 不可預知之事，伊已於108年10月3日以臺北南海郵局第1040
31 號存證信函（下稱1040存證信函）請求被告返還系爭建物，

該函於同年月4日均送達被告，惟其等仍置若罔聞，伊自得依民法第767條第1項及第825條規定及擇一依同法第470條第1、2項、第472條第1款規定，先位求為判命被告應將系爭建物騰空返還予伊，及拆除設置於系爭B、C建物外牆之系爭招牌，將該招牌占用之外牆面返還予伊。又伊以1040號存證信函請求被告返還系爭建物，即係終止系爭借用契約之意思表示，被告自收受上開信函送達之108年10月4日後仍繼續占用系爭建物，屬無法律上原因受有占用利益，致伊受有無法使用之損害，伊自亦得以1202估價報告意見為計算基礎，依民法侵權行為及不當得利法律關係，請求被告連帶給付自同年月5日起至110年10月31日止，相當租金之不當得利計576萬7,525元，及自110年11月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月連帶給付相當租金之不當得利23萬3,613元。

(二)如認伊與林華泰茶行間就重慶北路房屋存有租賃關係而不得終止契約，因時移境轉，該屋價值歷年持續驟昇，伊亦得以1202估價報告為據，備位依民法第442條規定請求自起訴狀繕本翌日（即109年10月間）起，調整系爭建物每月租金為23萬1,990元。

(三)伊依78號事件確定判決辦理系爭登記時，為林秀峯等3人墊付193號、193之1號房屋108年契稅1萬2,306元、195號房屋108年契稅4,220元（下合稱系爭契稅）、109年房屋稅每人各586元（下合稱系爭房屋稅），林秀峯等3人無法律上原因取得上開繳納稅捐之利益，致伊受有損害，爰依民法第179條規定，請求林秀峯等3人各返還伊6,094元本息。

(四)並聲明：如附表一「變更後聲明」欄所示。

三、被告則以：

(一)林華泰茶行：伊與原告、林秀峯等3人成立系爭借用契約為無償性質，該契約成立伊始即將重慶北路房屋供作伊營業使用，系爭借用契約未約定使用期限，而伊迄今仍持續使用重慶北路房屋作為經營茶產業目的之用，借貸目的顯然尚未使用完畢，依民法第470條第1項反面解釋，原告自不得向林華

01 泰茶行請求終止系爭借用契約請求返還系爭建物；且林華泰
02 茶行由原告、林秀峯等3人之父林大村（已歿）創設後，一
03 直在重慶北路房屋經營迄今，原告顯非無所知，其誣指遭林
04 秀峯等3人驅離轉而經營「林茂森茶行」云云，並非真實，
05 不得作為其因不可預知情事而需用系爭建物之理由；原告早
06 於95年6月26日即設立林豐泰茶行，嗣更名為林茂森茶行，
07 並以其自有之多間房屋供作營業場所及倉庫使用，迄今從無
08 擴大營業之情，其主張有使用系爭建物作為其茶行倉庫情
09 事，並不可信，其依民法第470條、第472條第1款規定終止
10 系爭借用契約，並請求伊返還系爭建物及系爭招牌占用外牆
11 面，亦非適法。又，系爭建物業經臺北市政府文化局（下稱
12 北市文化局）公告為歷史建築，自受文化資產保存法（下稱
13 文資法）及古蹟管理維護辦法規定之限制，必須保存現況與
14 維護，原告率爾請求返還系爭建物，要無權利保護必要，況
15 依司法院釋字第813號解釋意旨，如因定著於土地上之建造
16 物及附屬設施，被登錄為歷史建築，致其就該土地原得行使
17 之使用、收益、處分權能受到限制，究其性質，屬國家依法
18 行使公權力，致人民財產權遭受逾越其社會責任所應忍受範
19 圍之損失，形成個人之特別犧牲，國家應予補償，原告如認
20 其使用系爭建物權能受有損害，應向國家請求補償損失，而
21 非要求其給付。如認原告有權向伊請求相當租金之不當得
22 利，因1202估價報告未考量系爭建物屬歷史建築之特性，所
23 為認定與文化資產法之規定不符，且未說明歷史建築之使用
24 條件限制內容，如何與一般建物有別，而於租金認定時進行
25 相關必要之調整，故該估價報告之估價條件與客觀情形不
26 符，不得作為本件判斷之依據，如認原告請求有理由，應依
27 土地法第97條規定作為計算基準。再原告並未舉證證明伊就
28 系爭建物與原告存有租賃契約，其主張調整租金云云，亦無
29 理由等語，資為抗辯。

30 (二)林秀峯等3人：系爭建物及系爭招牌始終供作林華泰茶行經
31 營之用，依現場履勘結果亦可知伊並未使用系爭建物，原告

01 復不爭執其與林華泰茶行就系爭建物存有系爭借用契約，竟
02 又請求伊應與林華泰茶行連帶給付租金及返還系爭建物、系
03 爭招牌，顯無理由。又林華泰茶行迄今仍於重慶北路房屋經
04 營茶行事業，系爭借用契約目的自未使用完畢，原告本不得
05 任意終止契約；且原告明知有權請求分割重慶北路房屋，並
06 非不可預知，原告復未舉證證明其經營之「林茂森茶行」有
07 擴大營業、營收暴增而需使用系爭建物之事實，其依民法第
08 472條第1款規定主張終止系爭借用契約，亦無理由。再伊始
09 終不同意分割重慶北路房屋，原告訴請分割後，依判決結果
10 辦理系爭登記及繳納系爭契稅及系爭房屋稅，係其為己之利
11 所為，並無損害可言，其自願贈與伊上開金錢而伊允受之，
12 並無何不當得利，其自不得依民法第179條規定，向伊請求
13 返還上開金錢等語為辯。

14 (三)並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利
15 判決，願供擔保，請准宣告假執行。

16 四、兩造不爭執事項（本院卷第422至423頁，並依判決格式修
17 正、補充或刪減文句）：

18 (一)重慶北路房屋及坐落土地原為原告與林秀峯等3 人所共有，
19 應有部分各四分之一，嗣經78事件判決分割，其中系爭建物
20 暨其坐落之同段698、699地號土地由原告單獨取得所有權，
21 嗣林秀峯不服提起上訴，經最高法院107年台上字第850號判
22 決駁回，並於108年3月13日確定，原告復於108年10月12日
23 辦畢系爭登記。（士調字卷第10至12頁建物登記第1類謄
24 本、本院卷第128至152頁78號事件及最高法院107年度台上
25 字第850號判決）

26 (二)195之1號房屋為4層樓，1至3樓面積如附件一A、B、C所示，
27 4樓面積如附件二D-1、D-2所示。上開D-2目前為原告使用
28 中，D-1目前為林華泰茶行使用，195號房屋、193之1號房屋
29 之4樓均作為露台使用無隔間。（本院卷第124頁至126頁複
30 丈成果圖）

31 (三)系爭建物現狀（本院卷第180至182頁本院110年8月9日勘驗

筆錄)：

1.193之1號與195號房屋均為3層樓、193號房屋為4層樓，193號及193之1號房屋1樓現為林華泰茶行店面使用。195之1號及195號房屋前後均以交界處中間柱子中線為界，193號及195號房屋標界中後方為天井。

2.193號房屋中間有1樓梯可上2樓，系爭B建物為195之1號房屋2樓範圍，2樓前段靠近重慶北路二段有1隔間，現為林華泰茶行使用。195號及195之1號房屋2樓內部相通，天井後方空間亦全部打通，且可通往193號及193之1號房屋2樓，惟195號與193號房屋2樓並未打通。

3.系爭C建物為195之1號房屋3樓，195之1號及195號房屋的3樓內部相通，目前為林華泰茶行使用。

4.附件三照片所示系爭招牌為林華泰茶行所有。

(四)上開事實，各有前揭(一)至(三)括弧所示書證及勘驗筆錄為憑，且為兩造所不爭執（本院卷第422至423頁），堪予信實。

五、得心證之理由：原告主張78號事件確定判決業將系爭建物分歸伊所有，伊辦畢系爭登記後已向被告發函終止系爭借用契約，伊得擇一依民法第470條第1、2項、第472條第1款，及第767條第1項及第825條規定，請求被告將系爭建物騰空遷讓返還予己，並自108年10月5日起至遷讓返還系爭建物之日止，連帶給付相當租金之不當得利如附表二「變更後聲明」欄一、(一)金錢給付所示，如認原告、林秀峯等3人與林華泰茶行間就系爭建物存有租賃關係，伊備位請求自109年10月起調整租金為每月23萬1,990元；又伊辦理系爭登記時為林秀峯等3人代為支付系爭契稅及系爭房屋稅計6,094元，其亦得依民法第179規定，請求其等返還等語。被告則否認原告主張上情，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者厥為：(一)系爭建物是否為原告所有？原告起訴本件時系爭建物係何人占有使用？(二)上開占用系爭建物之人有無占用之正當權源？原告請求返還系爭建物及拆除系爭招牌，有無理由？(三)原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得利或損害賠償，或請求

01 調整租金，有無理由？(四)原告得否請求林秀峯等3人各給付
02 其所支付系爭契稅及系爭房屋稅計6,094元？

03 (一)系爭建物是否原告所有？本件起訴時系爭建物係何人占有使
04 用？

05 1.查78號事件判決分割重慶北路房屋及坐落土地，將系爭建物
06 及坐落土地單獨分歸原告所有，原告並已辦畢系爭登記，為
07 兩造所不爭執（上四、(一)）。

08 2.又系爭建物即附件一所示A、B、C及附件二所示D-1部分自本
09 件起訴後迄今，均由林華泰茶行占有使用，系爭招牌亦為林
10 華泰茶行所有等情，有本院勘驗筆錄可稽（本院卷第180至1
11 82頁），亦為兩造所不爭（上四、(二)、(三)）。原告雖另主張
12 林秀峯等3人同為占用系爭建物及系爭招牌牆面之人，惟本
13 院110年8月9日現場履勘時所見，系爭建物上開各樓層範圍
14 置放物品與使用情形，均與林華泰茶行陳稱系爭建物範圍現
15 由其堆置營業物品之情事相符，並未見有個人使用境況，此
16 有上開勘驗筆錄所載至明，原告主張林秀峯等3人占用系爭
17 建物等語，與本院現場所見已然不合。原告固又主張本院10
18 2年度簡上字第66號遷讓房屋等事件（下稱本院66號事件）
19 判決已明載林秀峯等3人使用系爭建物之情等語（本院卷第4
20 24頁），查上開事件係林秀峯等3人訴請原告及其配偶子
21 女，自如附件二所示I、I-1、K、L部分遷出，及請求其等給
22 付相當租金之損害賠償，然遍觀該判決記載關於原告與林秀
23 峯等3人就重慶北路房屋居住使用情形，並無林秀峯等3人
24 使用系爭建物之認定（士調字卷第13至20頁反面），原告此
25 部分主張益難信實。此外，原告復無其他舉證證明林秀峯等
26 3人占用系爭建物之事實，其此部分主張自難逕採。

27 3.基上，系爭建物自辦畢系爭登記後為原告單獨所有，至本件
28 起訴時實際占有使用系爭建物之人為林華泰茶行等情，應堪
29 認定。

30 (二)林華泰茶行占有使用系爭建物有無正當權源？原告請求返還
31 系爭建物及拆除系爭招牌返還外牆面，有無理由？

01 1.按以無權占有為原因，請求返還房屋者，占有人對房屋所有
02 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，房屋所
03 有權人對其房屋被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應
04 就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度
05 台上字第1120號民事裁判意旨參照）。準此，原告為系爭建
06 物之所有權人，既為林華泰茶行所不爭執，則林華泰茶行自
07 應就其有占有系爭建物之正當權源乙節，負舉證之責。

08 2.查原告與林秀峯等3人之父母在世時（其等父親林大村於92
09 年間死亡），系爭建物即供作林華泰茶行營業使用乙情，為
10 兩造所不爭（本院卷第416頁），而原告與林秀峯等3人於58
11 年1月25日重慶北路房屋辦理第一次登記時即為所有權人，
12 該屋坐落土地亦分別於54年4月26日及83年4月27日登記為其
13 等所有，亦有土地及建物登記謄本可稽（系爭分割共有物事
14 件一審士調字卷第8至15頁），堪認原告自始同意將系爭建
15 物借予林華泰茶行作為經營茶產業之用，而成立系爭借用契
16 約，原告亦未證明上開契約有約定使用期限及對價，應認系
17 爭借用契約係未定期限之無償使用借貸契約。

18 3.惟按貸與人因不可預知之情事自己需用借用物者，得終止契
19 約，為民法第472條第1款所明定。本條之適用，不問使用借
20 貸是否定有期限，均包括在內。所謂不可預知之情事，指在
21 訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能
22 預見者而言。而所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需
23 用借用物之原因事實為已足，其是否因正當事由而有收回之
24 必要，不必深究（最高法院58年台上字第788號判決先例意
25 旨參照）。蓋因使用借貸為長期無償契約，實不宜加重貸與
26 人之義務，是其終止使用借貸之事由，理應從寬認定。經
27 查：

28 (1)林華泰茶行辯稱伊就系爭建物有使用借貸關係存在，並與
29 原告成立系爭借用契約，伊經營事業迄今，借貸目的尚未
30 使用完畢等語。原告則陳謂伊遭林秀峯等3人迫退林華泰
31 茶行之經營後，伊因生計所須而於鄰址開設「林茂森茶

行」維生，78號事件確定判決既將系爭建物分歸伊單獨所有，伊冀將茶行貨物堆置於系爭建物作為倉庫使用，而有收回系爭建物已用之必要，遂以1040存證信函通知被告終止系爭借用契約之意等語，並據提出上開存證信函及寄送回執為證（士調字卷第12至29頁）。

(2)被告雖否認原告有自己需用系爭建物之事實，並各以前詞置辯云云。然本院衡諸系爭建物於58年間辦理第一次登記時，原告排行老二，年僅24歲，包括系爭建物範圍之重慶北路房屋1樓斯時作為林大村經營林華泰茶行使用，1至3樓作為林大村及其配偶、子女，即原告、林秀峯等3人與姊妹住家之用等情，為原告及林秀峯等3人於本院66號事件所不爭執（士調字卷第15頁），堪知系爭借用契約成立之背景，係以將重慶北路房屋供作林大村經營林華泰茶行以維家計，並同時提供其家庭成員作為同財共居之所，而系爭借用契約成立於58年間，迄今已53年，林大村夫妻相繼過世，原告、林秀峯等3人兄弟亦已不再同住於重慶北路房屋，原告於系爭借用契約成立之際，實難預知系爭建物歷經半世紀後，林大村夫妻過世，其與兄弟間又因經營林華泰茶行事業等事，生有嫌隙與訟爭，彼此難以繼續共事與同居一處等情；而原告考量其於鄰址開設「林茂森茶行」，因營業所須，其進出貨物需有積存空間，78號事件確定判決復將鄰近該茶行之系爭建物分歸由其單獨所有，其欲將系爭建物作為倉庫使用以置放貨物之情，殊非難以想像，亦與一般社會常情無違，達之上開說明，本無須深究原告主張收回系爭建物之事由是否正當，何況上開事由非悖社會通念，是被告辯稱原告未證明其有需用系爭建物以為置放貨物所須云云，尚非可取。依上堪認原告就上開時移境遷、人事已非之情，顯為其與林華泰茶行成立系爭借用契約時所不可預知，揆諸上開規定及說明，原告依民法第472條第1款規定，終止其與林華泰茶行間就系爭建物之系爭借用契約，即非無據。

01 (3)至林華泰茶行固辯稱原告自始為林華泰茶行股東，不可謂
02 不能預知茶行經營使用狀況，又原告並非被林秀峯等3人
03 迫使離開經營，且系爭借用契約係與重慶北路房屋及林秀
04 峯等3人整體成立之借貸關係，原告不得單獨終止云云
05 （本院卷第364頁）。然原告縱係林華泰茶行股東，其於
06 同意系爭借用契約時，本無從因股東身分預知半世紀後兄
07 弟間之紛爭，而雙方就原告是否非自願離開林華泰茶行之
08 經營既有爭議，恰恰可證彼此間難有和睦之情，此亦難認
09 係原告於系爭借用契約成立伊始即能全然預知之結果。又
10 系爭建物既為原告單獨所有，其本得基於所有權能使用系
11 爭建物，其依民法第472條第1款規定終止系爭借用契約洵
12 非無稽，業論於前，林華泰茶行辯稱系爭借用契約為其與
13 林秀峯等3人整體成立，原告不得單獨終止云云，於法不
14 合，尚非可取。

15 4.被告另抗辯原告不得主張收回系爭建物自用，無非係以包含
16 系爭建物在內之重慶北路房屋，業經北市文化局公告為歷史
17 建築，應由林華泰茶行持續作為茶產業文化之經營與維護，
18 原告不得收回系爭建物已用等情為據，並引司法院釋字第81
19 3號解釋意旨，辯謂原告如認權利受損，應向國家請求特別
20 犧牲之補償云云（本院卷第366至372頁）。惟：

21 (1)按依民法第765條規定，土地所有權人於法令限制之範圍
22 內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干
23 涉，而所稱之法令限制有二：一為公法之限制，一為私法
24 之限制（民法第765條立法理由參照）。又文資法第1條開
25 宗明義規定：「為保存及活用文化資產，保障文化資產保
26 存普遍平等之參與權，充實國民精神生活，發揚多元文
27 化，特制定本法。」，可見文資法之立法目的係在保存、
28 活用文化資產；再依文資法第25條規定：「為利古蹟、歷
29 史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其
30 建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫
31 法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關

法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。」，準此可知限制文資法建物所有人之建築管理行為，目的係在修復、再利用該等建物，以保存文化資產，尚非限制或排除建物所有人之使用、收益、處分之權能。

- (2)查北市文化局以105年8月22日北市文化文資字第10530429400號公告重慶北路房屋（即193、193-1、195、195-1號房屋）為歷史建築，名稱為：「歷史建築『林華泰茶行』」，林家族人來自大陸地區泉州安溪，原居住石碇並經營茶產業，後遷居臺北市，至今已至第5代，目前仍維持茶葉的生產，「林華泰茶行」仍保存完整的茶產業鏈，包括上、下游的種茶、製茶，商業文件十分完整，為臺北茶產業文化之代表。「林華泰茶行」所在之建築物於1966年興建，茶行結合店鋪、工廠與住宅空間使用功能，具建築類型特色，此外，仍保存二口焙籠坑及部分早期製茶設備，相當具保存價值，實為復有歷史價值的文化資產。上開歷史建築於105年間現況為經營茶葉生意之店鋪，而該茶鋪為西元1883年成立之「林華泰茶行」，為全臺北市最古老之茶行之一，上開歷史建築目前由林華泰茶行經營茶行生意並有所有權人之親戚為住宅之處所等情，有歷史建築「林華泰茶行」管理維護計畫可參（本院卷第249至250頁、第253頁）。是由上開管理維護計畫可知，重慶北路房屋經公告為「歷史建築『林華泰茶行』」，係因林華泰茶行於該建物經營茶鋪，保存相當完整之茶產業文化及具有保存價值之硬體設備，此即為上開歷史建築所要保存之文化資產。揆上文資法規定及說明，重慶北路房屋所有權人，包括原告及林秀峯等3人在內，於上開歷史建築公告後，應依文資法規定及上開歷史建築管理維護計畫內容之方式，竭力保存上述文化資產。佐參北市文化局辦理文化資產價值審議時，係就該建物之歷史、藝術、科學等價值

01 進行評估，有關文化資產價值之審議與建物所有權人間之
02 租賃關係無涉，而公告為歷史建築後，所有權人租賃予他
03 人，係屬私權，現行文資法並無相關限制等情，有北市文
04 化局110年10月14日北市文化文資字第1103024105號函足
05 考（本院卷第244頁），益徵重慶北路房屋審議及公告為
06 歷史建築，除法規要求之維護管理義務之外，均無排除或
07 限制該屋所有權人仍得本於其所有權行使使用、收益、處
08 分等權利。循此堪認，重慶北路房屋經公告為歷史建築
09 後，所有權人或管理者須依文資法規定就該屋進行管理維
10 護以保存文化資產，與所有權人基於所有權能為使用、收
11 益、處分之行為，乃屬二事，重慶北路房屋所有權人只要
12 能以合於文資法規定及上開歷史建築管理維護計畫內容之
13 方式，保存上述歷史建築「林華泰茶行」之文化資產，自
14 仍可基於所有權能使用、收益與處分該屋，而此一保存文
15 化資產之方式，顯然非必將該歷史建築全然交由林華泰茶
16 行使用，始可臻至，此觀前開管理維護計畫載諸重慶北路
17 房屋尚由該屋所有權人親屬作為住居使用乙情亦明，是被
18 告辯稱上開歷史建築僅得供作林華泰茶行經營茶事業使用
19 云云，即非值採。

20 (3)至林華泰茶行雖援司法院釋字第813號解釋意旨，主張系
21 爭建物經公告為「歷史建築『林華泰茶行』」之一部，原
22 告不得向伊請求返還系爭建物作為己用，損失應向國家請
23 求補償云云。然細繹上開解釋文意旨，係指歷史建築及其
24 附屬設施所定著之土地為第三人所有，致就該土地原得行
25 使之使用、收益、處分等權能受到限制，就其性質，屬國
26 家依法行使公權力，致人民財產權遭受逾越其社會責任所
27 應忍受範圍之損失，而形成個人之特別犧牲，國家應予相
28 當補償。但本件原告即為「歷史建築『林華泰茶行』」之
29 所有權人之一，依上所析，原告自屬同應負維護「歷史建
30 築『林華泰茶行』」以保存文化資產責任之人，其復陳明
31 系爭建物收回自用後，仍將作為茶產業使用（本院卷第42

4頁），凡此均與上開解釋意旨所述爭點不合，則林華泰茶行攀援上開解釋所辯，仍難執為其有利之認定。

5.再系爭招牌設置於系爭B、C建物外牆，且為林華泰茶行所有，為兩造所不爭，原告既已以1040存證信函終止系爭借用契約，林華泰茶行自應併予拆除系爭招牌，以返還該招牌占用之外牆。

6.綜上，原告主張其將系爭建物無償借予林華泰茶行使用時，無法預知4、50年後自己退出林華泰茶行實際經營及另開設林茂森茶行須使用系爭建物等情，依民法第472條第1款規定終止系爭借用契約，尚非無據，被告依民法第470條第1項本文抗辯系爭借用契約借貸目的尚未使用完畢，原告終止系爭借用契約不合法云云，委非足取，則其占有使用系爭建物及系爭招牌暨所占用外牆，即非有正當權源。

(三)原告請求被告連帶給付相當於租金之不當得利或損害賠償，或請求調整租金，有無理由？

1.按終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為之。查原告以1040存證信函通知林華泰茶行終止系爭借用契約，業據提出該存證信函及回執證明（士調字卷第22至29頁），應認系爭借用契約於上開存證信函送達林華泰茶行之日即108年10月4日終止（士調字卷第26頁）。則林華泰茶行就系爭建物之系爭借用契約既自108年10月4日終止，其自同年月5日起占用系爭建物，即屬無權占有，原告依民法第767條規定，請求林華泰茶行返還系爭建物，為有理由，自應准許。

2.次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，房屋所有人因此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判決先例要旨參照）。本件林華泰茶行自108年10月5日起無權占有系爭建物，已如前述，揆上說明，其因而受有相當於租金之利益，致原告受有損害，

原告主張伊不當得利之法律關係，請求林華泰茶行自108年10月5日起至返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之利益，自亦有據。

3. 又本院囑託元大不動產估價師事務所就系爭建物108年10月至110年10月租金進行估價鑑定，經該所以1202估價報告鑑定結果，系爭建物108年10月5日起至110年10月間各層每月租金如附表二所示，有1202估價報告存卷足參（摘要2頁至摘要6頁，置外放卷），觀諸上開估價報告之評估，係針對該不動產進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的，依最有效使用情況下，及專業意見分析後，採用租賃實例比較法及積算法2種估價方法進行評估，上開兩種估價方式並各依系爭建物之建築風貌為公告之歷史建築，建築工法及風貌具歷史價值意義，與一般建築以4%作調整，及該建物使用管制為歷史建築，相關增、修、改建等維護均須擬具計畫呈報核准，於建物使用上限制較多，因此與一般建築以6%作調整（1202估價報告第27頁、第35頁、第45頁、第53頁），方法尚稱嚴謹，應認上開估價報告，可茲憑取。至被告雖均辯以上開估價報告未慮及系爭建物歷史建築特性、未詳敘系爭建物使用條件如何受到限制及影響程度如何減損市場價值之具體數據云云（本院卷第372頁、第374頁、第383頁），惟1202估價報告業已考量系爭建物經公告為歷史建築後之使用條件限制及與一般建物之差別，業如上析，且認系爭建物與其他一般建築相較，因歷史建築之維護、修復均須提交計畫呈報主管機關審核通過，始得為之，主管機關並將不定期查訪紀錄，違反相關法令另有罰則，歷史建築之使用須受文資法相關規範，對於建物無論是外觀甚至磚瓦，均應盡力維護並受監督，及系爭建物係具茶文化歷史風貌，即不適合餐飲業或3C家電業進駐，其建築外觀亦不適懸掛相突兀之營業看板等，所受限制較多等情，故應調整租金價值如上所述，亦有元大不動產估價師事務所111年2月14日（111）估字第0214號函足考（本院卷第340

頁），是被告泛言抗辯1202估價報告未考量系爭建物為歷史建築等情事云云，洵非足取。

4.基前所論，原告依1202估價報告所鑑，請求林華泰茶行給付108年10月5日至110年10月31日相當租金之不當得利如附表二所示，及自110年11月1日起至返還系爭建物之日止，按月給付23萬3,613元，堪認有據。至林華泰茶行雖辯稱應依土地法第97條規定計算相當租金不當得利（本院卷第376頁），然按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項固有明定，惟城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議參照），依上說明，系爭建物每月租金已然非受土地法第97條第1項規定之限制，即非僅能以土地及建築物申報總價年息10%以內計之；況系爭建物上開期間之每月租金價值，業據1202估價報告鑑認如附表二所示，應屬可信，原告主張林華泰茶行應依附表二所示給付相當租金之利益，非無憑據，林華泰茶行上開所辯，難認可採。又原告此部分另依侵權行為法律關係之請求，經核不能受更有利之判決，自無庸再予審究。

5.末者，原告雖主張林秀峯等3人亦應返還系爭建物、拆系爭招牌返還外牆面及給付上開相當租金之不當得利等語，惟林秀峯等3人於本件起訴迄今非占用系爭建物之人，業經前認，原告復未證明其等於108年10月5日起至本件起訴前占用系爭建物，則原告另請求其等返還系爭建物、拆除系爭招牌返還外牆面，及擇一依侵權行為或不當得利法律關係，請求林秀峯等3人給付如附表二所示之損害賠償或相當租金不當得利等語，即無憑據，不應准許。

(四)原告得否請求林秀峯等3人各給付其所支付系爭契稅及系爭房屋稅計6,094元？

1.按當事人間之財產變動，一方受財產上之利益（含積極得利

及消極得利，如減免費用之支出），致他方受損害，倘無法律上之原因，即可構成不當得利，不以出於受損人之給付行為為限。查原告於108年間因辦理系爭登記，為林秀峯等3人繳付193號、193之1號、195號房屋契稅即系爭契稅，有契稅繳款書可稽（士調字卷第30至31頁），且為林秀峯等3人所不爭執，揆上說明，其等即受有財產上之消極利益，而重慶北路房屋既經裁判分割確定在案，原告於林秀峯等3人不予配合辦理分割登記之際，本即有權依上開判決辦理系爭登記，其因辦理系爭登記而為林秀峯等3人支出系爭契稅，其等因而得免除支付上開稅金之義務，自屬無法律上原因受有利益，致原告受有上開支出之損害，則原告請求林秀峯等3人返還系爭契稅，即其等各應返還5,509元（計算式：12,306元+4,220元=16,526元，16,526元÷3=5,509元，小數點下4捨5入），應屬有據。林秀峯等3人雖辯稱原告為其等繳付上開稅金乃為贈與云云，惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。林秀峯等3人就其等與原告成立贈與契約之要件事實，未有任何舉證，揆上規定及說明，其等辯稱與原告間就原告支付系爭契稅之金錢，成立贈與契約云云，要難逕信。

2.至原告雖另以109年房屋稅繳款書為據，主張其為林秀峯等3人支付系爭房屋稅等語，但系爭建物於辦畢系爭登記之108年10月2日起即為原告所有，系爭建物之109年房屋稅自應由原告自行支付，其復未提出應由林秀峯等3人共同支付上開稅金之依據，故此部分主張，委非可採。

3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。

01 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
02 利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
03 條分別定有明文。本件原告就系爭契稅之請求為未確定期限
04 之債務，原告依法應為催告，林秀峯等3人始負遲延責任，
05 而應給付法定遲延利息。查原告以起訴請求林秀峯等3人給
06 付而送達訴狀，與催告有同一之效力，而起訴狀繕本於109
07 年10月8日送達林秀峯等3人（士調字卷第38至40頁），依前
08 開規定，原告併請求自上開起訴狀繕本送達後之同年月9日
09 起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

10 六、從而，原告依民法第767條第1項前段規定，請求林華泰茶行
11 騰空遷讓返還系爭建物、拆除系爭招牌返還占用之外牆面及
12 依不當得利法律關係，請求林華泰茶行給付如附表二所示相
13 當租金之利益及自110年11月1日起至遷讓返還系爭建物之日
14 止，按月給付原告相當租金利益23萬3,613元；及依不當得
15 利法律關係，請求林秀峯等3人各給付原告5,509元，及均自
16 110年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
17 為有理由，逾此部分之請求，洵屬無據，不應准許。至原告
18 聲明第一項備位聲明請求調整租金，因其主張該項先位聲明
19 為有理由，如前所論，此部分主張即無庸審酌，附敘明之。

20 七、原告與林華泰茶行均陳明願供擔保，聲請宣告准為假執行及
21 免為假執行，經核原告勝訴部分，於法均無不合，爰分別酌
22 定相當擔保金額准免之；本判決第五項命林秀峯等3人給付
23 之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規
24 定依職權宣告假執行，併依林秀峯等3人之聲請，酌定相當
25 擔保金額准其等供擔保後，免為假執行。原告其餘假執行之
26 聲請，因訴之駁回而失所依附，應併予駁回。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院悉予斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰
29 不逐一論列，附此敘明。

30 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
31 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第390條第2項、第3

01 92條第2項，判決如主文。

02 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日

03 民事第三庭 法 官 李嘉慧

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
07 命補正逕行駁回上訴。

08 中 華 民 國 111 年 5 月 27 日

09 書記官 林瀚章